

---

## Cour d'appel de Paris, Pôle 4 - chambre 2, 10 mai 2017, n° 15/04860

---

### Informations

---

Numéro(s) : 15/04860

Parties : Syndicat des copropriétaires 38 RUE DE CLIGNANCOURT 75018 PARIS, SARL ALTUN, SARL AU PETIT MIGNON CAFE

Président : Jean-Loup CARRIERE, président

Dispositif : Infirmes partiellement, réforme ou modifie certaines dispositions de la décision déférée

### Texte intégral

---

Grosses délivrées REPUBLIQUE FRANCAISE

aux parties le : AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 4 – Chambre 2

ARRET DU 10 MAI 2017

(n° , 13 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : 15/04860

Décision déférée à la Cour : Jugement du 16 Janvier 2015 -Tribunal de Grande Instance de Paris – RG n° 11/14873

APPELANTS

Monsieur F X

Né le XXX à XXX

XXX

XXX

Madame G H épouse X

Née le XXX à XXX

XXX

XXX

Représentés et assistés à l'audience de M<sup>e</sup> Xavier LÉCUSSAN, avocat au barreau de PARIS, toque : D1218

INTIMES

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis XXX, représenté par son syndic, I P G IMMOBILIERE PARISIENNE DE Y, SAS inscrite au RCS de PARIS, SIRET n° 316202 24100030, prise en la personne de son président directeur général domicilié en cette qualité audit siège,

XXX

XXX

Représenté et assisté à l'audience de M<sup>e</sup> Arnaud GRAIGNIC, avocat au barreau de PARIS, toque : U0004

AU PETIT MIGNON CAFE, SARL inscrite au RCS de PARIS, SIRET n° 529255 84600014, agissant poursuites et diligences de son gérant en exercice domicilié en cette qualité de droit audit siège,

XXX

XXX

Représentée par M<sup>e</sup> Frédéric LALLEMENT de la SCP BOLLING–DURAND–LALLEMENT, avocat postulant au barreau de PARIS, toque : P0480

Représentée par M<sup>e</sup> Philippe MEILHAC substitué à l'audience par M<sup>e</sup> Jean-François DUBOIS, avocats plaidants au barreau de PARIS, toque : D1400

ALTUN, SARL radiée du RCS de PARIS le 10 mars 2015, SIRET n° 499081 04000010, prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège,

XXX

XXX

Défaillante

Assignée devant la Cour d'appel de PARIS le 23 avril 2015, par procès-verbal de recherches infructueuses, conformément à l'article 659 du code de procédure civile

COMPOSITION DE LA COUR :

L'affaire a été débattue le 8 Février 2017, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Jean-Loup CARRIERE, président de Chambre,

M. Frédéric ARBELLOT, conseiller,

M<sup>me</sup> Laure COMTE, vice-présidente placée,

qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : M<sup>me</sup> Stéphanie JACQUET

ARRET :

— rendu par défaut

— par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

— signé par M. Jean-Loup CARRIERE, président et par M<sup>me</sup> Stéphanie JACQUET, greffier présent lors du prononcé.

\*\*\*

FAITS & PROCÉDURE

XXX dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris est soumis au statut de la copropriété. M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X sont propriétaires dans l'immeuble des lots 1, 31 et 32.

Jusqu'à l'acte de cession de fonds de commerce du 13 mars 2013, la S.A.R.L. Altun exerçant sous l'enseigne "Restaurant GAP" était locataire les lots appartenant à M. et M<sup>me</sup> X au sein de la copropriété dont il est question. Depuis lors, la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café exerçant sous l'enseigne "L'Annexe" est locataire des lieux.

Par courrier recommandé du 6 juillet 2007, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé XXX à Paris 18<sup>e</sup> a signalé à M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X d'une part l'installation illégale par la S.A.R.L. Altun, pour ne pas avoir été autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires s'agissant d'une modification de la façade de l'immeuble, d'une **ouverture dans la devanture** sur le trottoir pour procéder à une vente à emporter et d'autre part de nuisances sonores et olfactives subies par les occupants de l'immeuble depuis la remise en route de l'extracteur.

Différents échanges entre le syndic, M. et M<sup>me</sup> X et la société Altun ont eu lieu pour tenter de remédier aux difficultés soulevées.

Par actes du 5 et 11 octobre 2011, le syndicat des copropriétaires du XXX à Paris 18<sup>e</sup>, ci-après le syndicat des copropriétaires, a assigné devant le tribunal de grande instance de Paris M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X et la S.A.R.L. Altun.

Par acte du 19 mars 2013, la SARL Au Petit Mignon Café a été atraite en intervention forcée à la présente procédure par M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X.

Par jugement du 16 janvier 2015, le tribunal de grande instance de Paris a :

— condamné in solidum la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café, et M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X à faire exécuter les travaux de remise en état de la façade de l'immeuble situé XXX à Paris 18<sup>e</sup>, et notamment réaliser la pose d'une vitre d'un seul tenant sur le côté droit de celle-ci,

et ce sous astreinte de 100 € par jour de retard pour chacun, deux mois à compter de la signification de la décision,

—condamné M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X à procéder aux travaux de remise en état de la façade, consistant en la suppression des pattes de fixation sur la hauteur du montant droit de l'encadrement de la porte cochère, sous astreinte de 100 € par jour de retard, deux mois à compter de la signification de la décision,

—débouté M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X de leur demande en garantie à l'encontre de la S.A.R.L. Altun,

—condamné la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café à respecter les horaires d'utilisation de l'extracteur de fumées de 10h00 à 22h00, conformément à la décision de l'assemblée générale, sous astreinte de 500 € pour chaque infraction constatée par huissier ou par les services de police compétents, à compter du jugement,

—débouté le syndicat des copropriétaires du XXX à Paris 18<sup>e</sup> de sa demande au titre des nuisances olfactives,

—condamné in solidum M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X et la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café, à effectuer les travaux nécessaires pour faire cesser les nuisances sonores, notamment par les travaux d'isolation phonique sur le conduit d'extraction des fumées, sous astreinte de 200 € par jour de retard, deux mois à compter de la signification du jugement,—débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande de dommages et intérêts,

—rejeté la demande de garantie formée par M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X, à l'encontre de la S.A.R.L. Altun et de la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café,

—condamné in solidum M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X et la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café, à payer les dépens de l'instance qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile,

—condamné M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble situé XXX à Paris 18<sup>e</sup> la somme de 4.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

—dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile au profit de la société S.A.R.L. Altun et la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café,

—ordonné l'exécution provisoire.

M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X ont relevé appel de ce jugement par déclaration remise au greffe le 3 mars 2015.

La S.A.R.L. Au Petit Mignon Café a interjeté appel de ladite décision par déclaration au greffe du 10 mars 2015.

Par décision du 8 avril 2015, la jonction des deux procédures a été ordonnée.

La procédure devant la cour a été clôturée le 1<sup>er</sup> février 2017.

#### PRÉTENTIONS DES PARTIES

Vu les conclusions du 5 janvier 2017 par lesquelles M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X, appelants, invitent la cour, à :

— infirmer le jugement dont appel en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'il a rejeté les demandes du syndicat des copropriétaires au titre des nuisances olfactives et de sa demande de dommages intérêts,

— condamner solidairement les sociétés Au Petit Mignon Café et Altun à leur payer la somme de 8.186,33 €,

— rejeter en conséquence les demandes du syndicat des copropriétaires sur les travaux d'isolation phonique du conduit d'extraction de fumée et de l'installation de ventilation,

Subsidairement,

— condamner solidairement les sociétés Altun et Au Petit Mignon Café à faire les éventuels travaux ordonnés par la cour,

— annuler la 7<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du XXX, en date du 29 avril 1999, qui fixe l'heure de fermeture de l'extracteur des fumées à 22h au lieu de 23h,

En tout état de cause,

— dire que la société Au Petit Mignon Café devra respecter les horaires d'utilisation de l'extracteur des fumées de 10h à 23h,

Plus subsidiairement, si la cour devait considérer que la 7<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du XXX, du 29 avril 1999 était applicable,

— confirmer l'absence d'astreinte prononcée à leur encontre sur l'horaire d'arrêt de l'extracteur des fumées,

— dire que la société Au Petit Mignon Café devra respecter la 7<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du XXX, en date du 29 avril 1999, qui fixe les horaires d'utilisation de l'extracteur des fumées de 10h à 22h,

En tout état de cause,

— dire que les sociétés Altun et Au Petit Mignon Café les garantiront solidairement de toute éventuelle condamnation prononcée à leur encontre, y compris du coût de travaux qu'ils devraient exécuter en exécution de l'arrêt, au bénéfice du syndicat des copropriétaires,

— dire que les sociétés Altun et Au Petit Mignon Café leur verseront toute somme qu'ils devraient payer au syndicat des copropriétaires ou supporter pour des travaux en exécution de l'arrêt,

— rejeter toutes les demandes du syndicat des copropriétaires et de la société Au Petit Mignon Café dirigées à leur encontre,

— condamner solidairement le syndicat des copropriétaires du XXX, la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café et la S.A.R.L. Altun à leur payer la somme de 5.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

— mettre les dépens de première instance et d'appel à la charge du syndicat des copropriétaires du XXX, la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café et la S.A.R.L. Altun ;

Ils vont valoir que :

• les travaux ordonnés par le tribunal dans son jugement du 16 janvier 2015 ont été exécutés, • le syndicat des copropriétaires ne produit aucune mesure acoustique permettant de connaître le bruit émis par le conduit de cheminée et l'installation de ventilation, • le syndicat des copropriétaires ne justifie pas que le bruit éventuel émis par le conduit de cheminée et l'installation de ventilation dépasse les normes fixées par les articles R 1334-30 à R 1334-37 et constitue un trouble de jouissance, • le syndicat des copropriétaires ne justifie pas leur avoir notifié le procès-verbal de l'assemblée générale du 29 avril 1999, • la 7<sup>e</sup> résolution de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble du XXX du 29 avril 1999, qui fixe l'heure de fermeture de l'extracteur à 22h au lieu de 23h, doit être déclarée non écrite,

• le syndicat des copropriétaires ne produit que des attestations démontrant que les troubles ont cessé depuis le départ de la société Altun, • le syndicat des copropriétaires formule sa demande de dommages et intérêts pour troubles de jouissance concernant la période pendant laquelle le fonds de commerce était exploité par la société Altun, • en exécution du jugement du 16 janvier 2015, ils ont payé la somme totale de 8.186,33 €, correspondant à la moitié du coût des travaux, l'autre moitié ayant été prise en charge par la société Au Petit Mignon Café, ils en demandent le remboursement à titre de garantie à la société Altun et à la société Au Petit Mignon Café, • une convention de séquestre a été conclue, aux termes de laquelle une somme de 50.000 € provenant de la cession du fonds de commerce par la société Altun a été séquestrée afin de procéder aux travaux nécessaires, relatifs à l'enseigne, la vitre et le conduit d'extraction de fumée et que pour les garantir de toutes condamnations prononcées à leur encontre, • l'acte de cession de fonds de commerce prévoit que la société Altun fasse faire elle-même ces travaux et non eux, l'acte de séquestre confirmant cette obligation ;

Vu les conclusions du 25 janvier 2017 par lesquelles la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café, appelante, invite la cour, au visa des articles 1315 du code civil, et 700 du code de procédure civile, à :

— confirmer le jugement attaqué, sauf en ce qu'il l'a condamné à respecter les horaires d'utilisation de l'extracteur de fumées de 10h00 à 22h00,

Statuant à nouveau,

— condamner solidairement M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X et la société Altun à lui payer la somme de 5.082 €,

— débouter le syndicat des copropriétaires de l'ensemble de ses demandes à son encontre,

— débouter M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X de l'ensemble leurs demandes de condamnation à son encontre,

— M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X et la société Altun devront la garantir solidairement de toute éventuelle condamnation prononcée à son encontre,

— condamner solidairement la partie perdante aux dépens de première instance et d'appel, ainsi qu'à lui payer la somme de 3.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Elle soutient que :

— les travaux ordonnés par le tribunal dans le jugement attaqué ont été exécutés,

— les travaux concernant l'enseigne en drapeau et le conduit d'extraction des fumées ne sont pas à sa charge,

— M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X ne sont pas fondés à demander sa condamnation au paiement de la somme de 8.186,33 €,

— le syndicat des copropriétaires ne rapporte pas la preuve des nuisances alléguées,

— la résolution n° 9 de l'assemblée générale du 29 avril 1999 ne lui est pas opposable,

— elle a fait intervenir la société Plein Air Ventilation, qui a procédé à des travaux sur le conduit d'extraction, à savoir la pose d'un "collier de fixation en tôle acier galvanisé avec platine et mousse d'isolation anti-vibratile" et la "dépose et la repose du même conduit au même emplacement sur les nouveaux colliers",

— elle a conclu seule le 25 octobre 2016 un contrat d'entretien de l'extraction de la cuisine de son établissement avec cette société,

—elle a fait intervenir le 18 juillet 2017 son prestataire afin qu’il réalise les travaux sur le conduit d’extraction suivants : dépose du caisson, dégraissage de la turbine à la main, nettoyage et dégraissage du caisson, vérification de l’état du moteur extracteur, nettoyage et dégraissage du conduit d’extraction accessible, vérification de l’étanchéité du conduit et l’état des raccordements sur toutes les parties accessibles, nettoyage et dégraissage de la hotte, des filtres et du piège à son,

—le syndicat des copropriétaires ne se plaint quasi exclusivement que de nuisances qui sont toutes antérieures à l’achat du fonds de commerce, à savoir le 13 mars 2013,

— le constat d’huissier du 8 décembre 2016 communiqué par le syndicat des copropriétaires n’est pas probant, en ce qu’il ne précise pas la nature des bourdonnements entendus,

— les nuisances olfactives ne sont pas démontrées ;

Vu les conclusions du 4 janvier 2017 par lesquelles le syndicat des copropriétaires du XXX à Paris 18<sup>e</sup>, intimé ayant formé appel incident, demande à la cour, au visa des articles 9 et 25 b de la loi de du 10 juillet 1965, 544, 1231-1 et 1240 du code civil, et sur le fondement de la théorie du trouble anormal du voisinage, de :

— confirmer le jugement sauf en ce qu’il l’a débouté de ses demandes au titre des dommages et intérêts,

— condamner in solidum M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X et la société Au Petit Mignon Café à effectuer les travaux d’isolation phonique sur le conduit d’extraction de fumées sous astreinte de 200 € par jour de retard,

— condamner in solidum M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X, la société Au Petit Mignon Café et la société Altun au paiement de la somme de 5.000 € à titre de dommage et intérêts,

— débouter M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X de l’ensemble de leurs demandes, fins et conclusions,

— débouter la société Au Petit Mignon Café de l’ensemble de ses demandes, fins et conclusions,

— débouter la société Altun de l’ensemble de ses demandes fins et conclusions,

— condamner in solidum M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X, la société Altun et la société Au Petit Mignon Café au paiement de la somme de 10.000 € au titre de l’article 700 du code de procédure civile,

— condamner in solidum M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X, la société Altun, et la société Au Petit Mignon Café aux dépens qui comprendront les frais de tous les constats d’huissier de Maître De Montalembert d’Esse ;

Il a fait valoir que :

• le copropriétaire engage sa responsabilité sur le fondement de l’article 1231-1 du code civil envers lui, s’il ne respecte pas les dispositions du règlement de copropriété, mais aussi des agissements de son locataires, • le règlement de copropriété est opposable aux locataires qui sont tenus de le respecter, • les nuisances causées par la société Altun étaient réelles et les attestations produites sont toutes concordantes tant au niveau des nuisances olfactives que sonores, • M. et M<sup>me</sup> X portent atteinte aux droits des autres copropriétaires et sont responsables de l’utilisation, faite par eux-mêmes ou par leur occupant, des locaux, ils sont tenus de faire exécuter par leur locataire les dispositions du règlement de copropriété de l’immeuble, ce qui implique qu’une condamnation à exécuter sous astreinte les travaux à leur encontre est fondée, • le 30 juin 2009, la Préfecture de Police a établi un rapport constatant d’une part que le bruit émis par le restaurant GAP est supérieur au seuil de tolérance fixé par le code de la santé publique et d’autre part des anomalies par rapport au règlement sanitaire de la Ville de Paris et demandant la fermeture de la fenêtre utilisée pour la vente à emporter, • suite au jugement de première instance les travaux de remise en état de la façade et de retrait des pattes de fixation de l’enseigne ont été exécutés, raison pour laquelle il ne forme plus de demande à ce titre en cause d’appel, • il appartient à M. et M<sup>me</sup> X de réaliser les travaux nécessaires pour mettre en place une évacuation de fumées adaptée de façon à ne pas engendrer des fuites de fumée sur rue par la devanture de son magasin, et sur cour, mais aussi de faire respecter les heures de fonctionnement (10h-22h) de l’extracteur votés en assemblée générale du 29 avril 1999 (7<sup>e</sup> résolution) et de justifier de son entretien trimestriel,

• M. et M<sup>me</sup> X ne peuvent plus contester les résolutions de l’assemblée générale de 1999, • les travaux exécutés sur le conduit n’ont pas fait cesser les nuisances sonores ;

Vu la signification de la déclaration d’appel à la requête de M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X à l’égard de la S.A.R.L. Altun du 23 avril 2015, sur la base d’un procès-verbal dressé en vertu de l’article 659 du code de procédure civile ;

Vu la signification de conclusions d’appel à la requête de M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X à l’égard de la S.A.R.L. Altun des 27 mai et 17 juillet 2015, sur la base d’un procès-verbal dressé en vertu de l’article 659 du code de procédure civile ;

Vu la signification de la déclaration d’appel à la requête du syndicat des copropriétaires du XXX à Paris 18<sup>e</sup> à l’égard de la S.A.R.L. Altun du 27 juillet 2015, sur la base d’un procès-verbal dressé en vertu de l’article 659 du code de procédure civile ;

SUR CE,

La S.A.R.L. Altun n’a pas constitué avocat ; il sera statué par défaut ;

La cour se réfère, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des moyens échangés et des prétentions des parties, à la décision

déférée et aux dernières conclusions échangées en appel ;

En application de l'article 954 alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des conclusions ;

Sur la recevabilité des demandes formulées à l'encontre de la société Altun par M. et M<sup>me</sup> X, le syndicat des copropriétaires et la société Au Petit Mignon Café

Il ne ressort pas des pièces du dossier que M. et M<sup>me</sup> X et le syndicat des copropriétaires aient signifié leurs dernières conclusions par voie d'huissier à la société Altun ;

La cour ne tiendra donc compte que des demandes formulées par M. et M<sup>me</sup> X et le syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société Altun dans leurs conclusions respectives des 13 et 27 juillet 2015 signifiées par voie d'huissier à la société Altun ;

Il ne ressort pas des pièces du dossier que la société Au Petit Mignon Café ait signifié des conclusions à la société Altun par voie d'huissier; les demandes formées à l'encontre de la société Altun par la société Au Petit Mignon Café sont donc irrecevables en vertu du principe fondamental de la contradiction posé par l'article 16 du code de procédure civile; Le jugement est donc définitif en ce qu'il a rejeté les demandes en garantie de la société Au Petit Mignon Café à l'encontre de la société Altun ;

Sur les nuisances sonores invoquées par le syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires ne maintient en cause d'appel ses demandes qu'au regard des troubles liés à l'utilisation de l'extracteur de fumée de cuisson ;

XXX

Le syndicat des copropriétaires soutient subir un trouble au motif que les fumées fuient sur rue par la devanture ainsi que sur cour, et que les nuisances sonores perdurent, malgré les travaux engagés depuis le jugement de première instance, notamment pour les copropriétaires dont les fenêtres sont situées à moins de 90 cm du conduit, et qu'un bourdonnement émane toujours dudit conduit ;

La persistance des désordres est contestée par M. et M<sup>me</sup> X et la société Au Petit Mignon Café ;

Un huissier de justice a constaté à la demande de la société Au Petit Mignon Café le 16 avril 2015 : "je positionne ensuite l'extraction de cuisine sur la puissance maximale. Etant dans la cour, je ne perçois aucun bruit" ;

Il ressort des éléments du dossier que M. et M<sup>me</sup> X et la société Au Petit Mignon Café ont réalisé les travaux suivants :

- au mois de mars 2015 : "démontage du câble à l'intérieur de la gaine, réflexion des joints, démontage du variateur existant, fourniture et pose d'un variateur électronique", suivant facture Hair Ventilation du 19 mars 2015, • au mois de juillet 2016 : "collier de fixation en tôle acier galvanisé avec platine et mousse d'isolation anti vibratile; dépose et repose du même conduit au même emplacement sur les nouveaux colliers en tôle acier galvanisée isolé avec mousse anti vibratile", selon facture Plein Air Ventilation du 20 juillet 2016, • au mois de janvier 2017 : "détacher le caisson de la hotte de 20 cm, pose du caisson sur rails en tôle acier galvanisé muni d'un système anti-vibratiles, raccordement du caisson à la hotte, raccordement du caisson au conduit d'extraction avec une manchette souple agréée au feu, afin de désolidariser le caisson du conduit et éviter toute transmission par la colonne extérieure", selon facture Plein Air Ventilation du 18 janvier 2017 ;

La nature des travaux réalisés en avril 2014 par la société Hair Ventilation n'est pas établie, la facture du 14 avril 2014 étant produite, mais ne détaillant pas la réalité des prestations réalisées; en effet, elle renvoie au devis émis, qui n'est pas communiqué dans le cadre de la présente instance ;

Il ne peut être contesté que des travaux d'amélioration ont été réalisés; toutefois, il doit être déterminé si les travaux sont suffisants afin d'avoir faire cesser les troubles ;

Un courrier de l'architecte de la copropriété, J K, du 26 juin 2015 indique que les travaux prévu par le devis de la société Hair Ventilation pourraient être de nature à faire cesser les nuisances sonores ;

Or, le syndicat des copropriétaires communique un procès-verbal de constat d'huissier de justice du 8 décembre 2016 ; l'huissier de justice constate :

—dans l'appartement de M. A, à 13 heures : "un bourdonnement se fait entendre" et que "fenêtre fermée, relevant que cette dernière est à double vitrage, le bourdonnement se fait toujours entendre, de manière plus légère, plus diffus. Je perçois une sorte de souffle. Ce bruit est régulier, lancinant",

— dans l'appartement de M<sup>me</sup> B : "la fenêtre en double vitrage est fermée. Je perçois le bruit de l'extracteur, il s'agit d'un bourdonnement léger. J'ouvre la fenêtre, le bruit s'accroît et se diffuse dans la pièce",

— dans l'appartement de M<sup>me</sup> C : "la fenêtre en double vitrage est fermée. Je perçois le bruit de l'extracteur, il s'agit d'un bourdonnement léger. Le bruit est identique au bruit perçu aux deuxième et troisième étages",

— dans la cour de l'immeuble à 22h40 : "un bourdonnement lancinant se fait entendre en provenance du conduit situé sur la droite, au sein de la cour, au-dessus de la dépendance du commerce l'annexe ; (\*) le bourdonnement est lancinant, régulier, discontinu" ;

Par ailleurs, des courriers datant du mois de décembre 2016 par des personnes vivant au sein de la copropriété (M<sup>me</sup> B, M<sup>me</sup> C, M. D, M<sup>me</sup> E) confirment que malgré les travaux réalisés sur l'extracteur, les bruits persistent ;

Enfin, le cabinet d'architecture Alma, à la demande du syndicat des copropriétaires, a conclu sur la situation, suite à leur visite du 12 décembre 2016 que :

"les vibrations du système, essentiellement en basses fréquences, contenues dans le conduit se transmettent dans les ouvrages par les colliers de fixation. La fine mousse en place ne peut, à ce stade de compression, jouer un quelconque rôle d'affaiblissement acoustique sur ces fréquences. L'éloignement du conduit de la façade ne peut suffire, à lui seul, à une parfaite désolidarisation et sur ce point, aucun élément extérieur tel que amortisseur, silent-bloc ou tout système anti vibratile n'est contestable. Les travaux réalisés ne peuvent éradiquer les vibrations émises par l'ensemble du système de ventilation" ;

Il préconise de "désolidariser efficacement de la façade et de tout autre partie de l'immeuble (toiture, murs, ossatures) le conduit ainsi que tout élément produisant des vibrations tels que moteurs ou ventilateurs. La réalisation devra être confiée à une entreprise compétente afin de s'assurer de la parfaite conformité avec la loi bruit du 31 décembre 1992" ;

L'appréciation de la réalité des nuisances et du troubles est indifférente du respect ou non d'un seuil réglementaire; seule la nature des nuisances, au regard notamment de l'intensité du bruit, de sa persistance dans la journée et dans le temps, doit être prise en considération afin de déterminer l'existence d'un trouble ;

En l'espèce, il ressort de l'ensemble de ces éléments concordants qu'un bourdonnement persiste et continue à être perçu par les copropriétaires dans les pièces de leurs appartements situées à proximité du conduit d'extraction; ce bourdonnement perceptible tout au long de la journée ainsi que le soir, fenêtre en double vitrage fermée comme ouverte, constitue une nuisance sonore qui porte atteinte aux droits des autres copropriétaires en ce qu'ils ne peuvent jouir paisiblement de leurs lots et cause un dommage ;

Il est donc démontré par le syndicat des copropriétaires que les nuisances sonores n'ont pas cessé et que les travaux réalisés ne suffisent pas à faire cesser les nuisances ;

• Sur les responsabilités

L'article 9 de loi du 10 juillet 1965 dispose :

"chaque copropriétaire use et jouit dispose des parties privatives comprises dans son lot; il librement des parties privatives et des parties communes de son lot sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble" ;

M. et M<sup>me</sup> X, en qualité de propriétaires du lot dont émanent les nuisances, qui portent atteintes aux droits des autres copropriétaires, sont responsables à l'égard du syndicat des copropriétaires ; ceux-ci étant redevable à titre personnel de l'obligation de faire cesser le trouble et donc de faire réaliser les travaux, une condamnation sous astreinte de M. et M<sup>me</sup> X à réaliser les travaux nécessaires doit être prononcée ;

L'article 1240 nouveau, ancien article 1382, du code civil prévoit que :

"tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" ;

La société Au Petit Mignon Café, en qualité de titulaire du bail commercial, utilisatrice du conduit d'aération dans le cadre de son activité commerciale, commet une faute en ayant recours pour son activité commerciale à un équipement défaillant qui génère des nuisances sonores ;

Il y a lieu de réformer le jugement, qui n'a pas été suffisamment précis sur les travaux à réaliser pour faire cesser les nuisances sonores, en ce qu'il a condamné in solidum M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X et la société Au Petit Mignon Café, à effectuer les travaux nécessaires pour faire cesser les nuisances sonores, notamment par les travaux d'isolation phonique sur le conduit d'extraction des fumées, sous astreinte de 200 € par jour de retard, deux mois à compter de la signification du jugement ;

Au regard des nouveaux éléments techniques soumis à la cour, il y a lieu de condamner in solidum M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X, et la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café à faire réaliser les travaux nécessaires par une entreprise compétente afin de s'assurer de la parfaite conformité avec la "loi bruit" du 31 décembre 1992, pour faire cesser les nuisances sonores à savoir "désolidariser efficacement de la façade et de tout autre partie de l'immeuble (toiture, murs, ossatures) le conduit ainsi que tout élément produisant des vibrations tels que moteurs ou ventilateurs.", le tout sous astreinte de 200 € par jour passé le délai de 2 mois à compter de l'arrêt ;

Sur le respect des horaires d'utilisation du conduit d'aération

L'assemblée générale des copropriétaires du 8 décembre 1998, dans sa résolution n° 9, a autorisé M. et M<sup>me</sup> X à faire procéder à la pose d'un extracteur au départ de leur local commercial, et le long de la façade cour de l'immeuble; il était précisé que "le fonctionnement de l'extracteur devra être strictement limité à l'horaire suivant : 10h00 à 23h00" ;

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 29 avril 1999, celle-ci, dans sa résolution n° 7, a modifié la plage horaire d'utilisation de l'extracteur par le locataire de M. et M<sup>me</sup> X, soit de 10h00 à 22h00 ;

M. et M<sup>me</sup> X sollicitent à titre principal que la résolution n° 7 soit déclarée non écrite et à titre subsidiaire la nullité de la résolution ;

La pose de l'extracteur ayant été autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires, la fixation des conditions de son utilisation relève également de sa compétence, pour éviter tout trouble en raison de son utilisation; il n'y a donc pas lieu de déclarer non écrite cette

résolution ;

En outre, s'agissant de la demande de nullité de la résolution n° 7 votée lors de l'assemblée générale du 29 avril 1999, le copropriétaire qui n'a pas exercé l'action dans les délais prescrits par ledit article, ne peut soulever la nullité d'une décision par voie d'exception, en défense à une action du syndicat; en l'espèce, il y a lieu de considérer que l'action en nullité de cette résolution pouvait être engagée dans le délai de 10 ans à compter du vote de celle-ci, le syndicat des copropriétaires ne produisant pas la preuve de la notification du procès-verbal de ladite assemblée générale à M. et M<sup>me</sup> X; ceux-ci pouvaient contester cette action dans le cadre d'une action à titre principal jusqu'au 29 avril 2009 ;

La résolution ne peut donc plus être remise en question et ne peut l'être par M. et M<sup>me</sup> X par voie d'exception dans le cadre de cette instance ;

Il convient également de préciser que le locataire doit obligatoirement se conformer aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions votées en assemblée générale des copropriétaires ;

La résolution n° 7 de l'assemblée générale du 29 avril 1999 s'impose donc à M. et M<sup>me</sup> X comme à la société Au Petit Mignon Café ;

Il ressort des éléments du dossier, et notamment du procès-verbal de constat d'huissier du 8 décembre 2016, que la société Au Petit Mignon Café fait fonctionner l'extracteur en dehors des horaires autorisées par la résolution n° 7 de l'assemblée générale du 29 avril 1999 ;

Il y a donc lieu de confirmer le jugement sur ce point ;

Sur la demande de dommages et intérêts formulée par le syndicat des copropriétaires

Le syndicat des copropriétaires fait état de troubles subis par certains copropriétaires mais ne démontre pas un préjudice collectif particulier qu'il a subi ;

Il y a donc lieu de débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande ;

Le jugement est confirmé sur ce point ;

Sur les recours en garantie

La condamnation prononcée à l'encontre de M. et M<sup>me</sup> X et la société Au Petit Mignon Café consistant à réaliser des travaux sous astreinte ne peut faire l'objet d'un recours en garantie, s'agissant d'une condamnation à titre personnel ;

Il y a lieu de confirmer le jugement sur ce point ;

S'agissant de la prise en charge financière finale du coût des travaux, il ressort des différentes pièces contractuelles que l'entretien et les réparations comme la mise aux normes de l'extracteur sont de la responsabilité des locataires; en effet, l'acte de cession du fonds de commerce entre la société Au Petit Mignon Café et la société Altun stipule notamment que la vente porte sur "le matériel, le mobilier commercial et les agencements de toutes natures servant à son exploitation" et que "le vendeur et l'acquéreur s'engagent ici de manière définitive et irrévocable à faire exécuter dans la quinzaine suivant la signature des présentes, et pour le compte de qui il appartiendra, par des entreprises qualifiées et assurées, les travaux visés dans l'assignation délivrée par le syndicat des copropriétaires" ;

La société Au Petit Mignon Café, en qualité de locataire actuel du fonds de commerce, ne peut invoquer ses engagements contractuels avec la société Altun, en ce qu'il est spécifié dans les différents actes, et notamment la convention de séquestre, que "les travaux sont exécutés par la S.A.R.L. Altun pour le compte de qui il appartiendra" et qu'elle s'est engagée avec son vendeur à réaliser les travaux sollicités; par ailleurs, la société Altun est tenue aux termes de la convention de cession du fonds de commerce de prendre en charge le coût des travaux réparatoires relatifs au conduit d'extraction des fumées ;

M. et M<sup>me</sup> X sont donc bien fondés à solliciter la garantie de la société Au Petit Mignon Café et de la société Altun pour le remboursement des sommes qu'ils ont déjà engagées pour essayer de supprimer les nuisances sonores, à savoir la somme de 8.186,33 €; la société Au Petit Mignon Café ne peut donc solliciter la garantie de sa condamnation à l'encontre de M. et M<sup>me</sup> X ;

S'agissant des travaux à réaliser sous astreinte, la société Au Petit Mignon Café et la société Altun sont également condamnés à rembourser à M. et M<sup>me</sup> X, le coût des travaux qu'ils auront engagés en exécution de l'arrêt ;

Dans ces conditions, la société Au Petit Mignon Café est infondée à solliciter la garantie de M. et M<sup>me</sup> X pour toute condamnation prononcée à son encontre du chef de la réparation des troubles causés par l'utilisation du conduit d'extraction de fumées bruyant ;

La société Au Petit Mignon Café et la société Altun sont condamnées in solidum à payer à M. et M<sup>me</sup> X la somme de 8.186,33 €, en remboursement des frais avancés pour réaliser des travaux réparatoires sur le conduit d'extraction de fumée, ainsi qu'à leur rembourser le coût des travaux qu'ils auraient engagés en exécution de l'arrêt ;

Sur les dépens et l'application de l'article 700 du code de procédure civile

Le sens du présent arrêt conduit à confirmer le jugement sur les dépens et l'application qui y a été équitablement faite des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

La société Au Petit Mignon Café, M. M. et M<sup>me</sup> X et la société Altun, parties perdantes, doivent être condamnées aux dépens d'appel, qui



pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du XXX à Paris 18<sup>e</sup> la somme supplémentaire de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Le sens du présent arrêt conduit à rejeter la demande par application de l'article 700 du code de procédure civile formulée par la société Au Petit Mignon Café, et M. et M<sup>me</sup> X ;

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Statuant par mise à disposition au greffe, par défaut,

Déclare irrecevables les demandes de la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café à l'encontre de la S.A.R.L. Altun ;

Confirme le jugement, sauf en ce qu'il a condamné in solidum M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X et la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café, à effectuer les travaux nécessaires pour faire cesser les nuisances sonores, notamment par les travaux d'isolation phonique sur le conduit d'extraction des fumées, sous astreinte de 200 € par jour de retard, deux mois à compter de la signification du présent jugement,

Statuant à nouveau,

Condamne in solidum M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X, et la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café à faire réaliser les travaux nécessaires par une entreprise compétente afin de s'assurer de la parfaite conformité avec la "loi bruit" du 31 décembre 1992, pour faire cesser les nuisances sonores à savoir "désolidariser efficacement de la façade et de tout autre partie de l'immeuble (toiture, murs, ossatures) le conduit ainsi que tout élément produisant des vibrations tels que moteurs ou ventilateurs", le tout sous astreinte de 200 € par jour passé le délai de 2 mois à compter de l'arrêt ;

Y ajoutant,

Condamne in solidum la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café et la S.A.R.L. Altun à payer à M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X la somme de 8.186,33 €, en remboursement des frais avancés pour réaliser des travaux réparatoires sur le conduit d'extraction de fumée, ainsi qu'à rembourser à M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X le coût des travaux qu'ils auront engagés en exécution de l'arrêt ;

Déboute la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café de toutes ses demandes à l'encontre de M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X ;

Condamne la S.A.R.L. Au Petit Mignon Café, M. F X et M<sup>me</sup> G H épouse X et la SARL Altun aux dépens d'appel, qui pourront être recouverts conformément aux dispositions de l'article 699 du code de procédure civile, ainsi qu'à payer au syndicat des copropriétaires du XXX à Paris 18<sup>e</sup> la somme supplémentaire de 5.000 € par application de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel ;

Rejette toute autre demande.

Le Greffier Le Président